

POSTANOWIENIE

Dnia 28 października 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W.
z udziałem (...)

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 28 października 2020 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 24 lutego 2015 r., sygn. akt V Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je
postanowienie Sądu Rejonowego w W. z dnia 6 maja 2014 r.,
sygn. akt Dz. Kw (...), (...) i (...) i przekazuje sprawę temu Sądowi
do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach
postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z dnia 24 lutego 2015 r. oddalił apelację wnioskodawczyni (...) Spółdzielni Mieszkaniowej od postanowienia Sądu Rejonowego w W. z dnia 6 maja 2014 r., oddalającego wniosek o wykreślenie z działu III księgi wieczystej nr (...)/6 ograniczonego prawa rzeczowego w postaci nieodpłatnej i bezterminowej służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu pasem gruntu o szerokości 8 metrów. Podstawą dokonania żądanego wpisu było złożone przed notariuszem przez prezesa i wiceprezesa zarządu wnioskodawczyni oświadczenie - niewymagające zgody innych osób, a w szczególności właścicieli lokali w zasobie zarządzanym przez wnioskodawczynię - o zrzeczeniu się służebności.

W sprawie ustalono, że w dziale III księgi wieczystej nr (...)/6 wpisana jest przedmiotowa służebność gruntowa na rzecz nieruchomości władnącej, objętej księgą wieczystą nr (...)/3. W dziale II wpisana jest (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w W. jako użytkownik wieczysty gruntu. W dziale II księgi wieczystej nr (...)/3 jako współużytkownik wieczysty gruntu i współwłaściciel budynków wpisana jest (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w W. w udziale wynoszącym 73724/140205 części, a w pozostałej części wpisani są właściciele wyodrębnionych lokali jako współużytkownicy wieczystości gruntu i współwłaściciele. Podkreślono, że oświadczenie o zrzeczeniu się służebności gruntowej złożyła jedynie (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w W., sprawująca zarząd nieruchomością wspólną jako zarząd powierzony zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2020 r., poz. 1465; dalej: u.s.m.). W związku z powyższym uznano, że oświadczenie to nie stanowi wystarczającej podstawy do wykreślenia przedmiotowej służebności gruntowej.

Uzasadniając oddalenie apelacji Sąd Okręgowy wskazał, że spółdzielnia mieszkaniowa może samodzielnie dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. Podstawowe znaczenie miało jednak rozstrzygnięcie, czy zarząd regulowany przepisami kodeksu cywilnego jest tożsamy z zarządem nieruchomością wspólną unormowanym przepisami o własności lokali. Sąd uznał, że niewymienienie

w katalogu przewidzianym w art. 22 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2020 r., poz. 1910; dalej: u.w.l.) określonych czynności rozporządzających oznacza, że ustawodawca nie przewidział, aby czynności takie mogły być dokonywane samodzielnie przez zarządcę.

Sąd drugiej instancji wyjaśnił ponadto, że za oddaleniem apelacji przemawiały wnioski wynikające z przepisów kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 246 § 1 zdanie pierwsze k.c., jeżeli uprawniony zrzecnie się ograniczonego prawa rzeczowego, prawo to wygasa. Oświadczenie takie może złożyć jedynie uprawniony albo osoba sprawująca zarząd całym jego majątkiem lub jego częścią. Przepisom prawa obce są koncepcje rozporządzenia majątkiem osób trzecich, w tym majątkiem współwłaścicieli nieruchomości, bez ich jednoznacznej zgody lub zezwolenia właściwego organu. Zdaniem Sądu Okręgowego, nie można przyjąć, że zasadę tę modyfikuje art. 27 ust. 2 u.s.m. Zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego prowadzi do jednostronnego zwolnienia własnej nieruchomości od obciążenia, którego beneficjentem jest podmiot sprawujący zarząd nieruchomością wspólną. Działanie takie powinno podlegać kontroli zgodnie z art. 24 u.s.m., a w okolicznościach sprawy członkowie zarządu wnioskodawczynie złożyli oświadczenie o zrzeczeniu się służebności nie dysponując uchwałą jakiegokolwiek organu spółdzielni.

W skardze kasacyjnej - opartej na podstawie określonej w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. - wnioskodawczynie zarzuciła naruszenie art. 27 ust. 2 i ust. 1 u.s.m. w związku z art. 22 u.w.l., art. 27 ust. 2 u.s.m. w związku z art. 35 i art. 48 u.s.m., art. 27 ust. 2 i ust. 1 u.s.m. w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l. i wniosła o uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego, ewentualnie również postanowienia Sądu Rejonowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania odpowiednio Sądowi pierwszej lub drugiej instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Najwyższy w orzeczeniach wydanych w analogicznym stanie faktycznym (zob. m.in. postanowienia: z dnia 12 lipca 2019 r., sygn. akt I CSK 247/17, z dnia 10 stycznia 2020 r., I CSK 444/17 - nie publ.), odwołując się do wyrażanego już wcześniej i utrwalonego stanowiska wskazał, że spółdzielnia

mieszkaniowa wykonuje *ex lege* zarząd nieruchomością wspólną podobnie jak zarząd nieruchomościami stanowiącymi jej wyłączną własność (zob. uchwałę z dnia 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, OSNC 2015, nr 1, poz. 3, wyrok z dnia 3 lipca 2015 r., IV CSK 640/15, nie publ., postanowienia: z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14, nie publ. i V CSK 271/14, OSNC 2016, nr 2, poz. 27 oraz z dnia 29 kwietnia 2015 r., V CSK 273/14, nie publ.). Stanowisko to zostało oparte na trafnym założeniu, że wykonywanie zarządu przez spółdzielnię mieszkaniową jest uregulowane w art. 27 ust. 2 w związku z ust. 1 u.s.m. w sposób kompleksowy i wolny od luk, co eliminuje potrzebę uzupełniającego sięgania do art. 199 k.c. (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 2020 r., sygn. akt sygn. akt I CSK 276/17, nie publ.).

We wskazanych powyżej orzeczeniach Sąd Najwyższy przyjął także, że sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną przez spółdzielnię mieszkaniową może wprawdzie prowadzić do kolizji interesów właścicieli lokali niewyodrębnionych i wyodrębnionych, w tym należących do spółdzielni lub pozostających poza kręgiem członków, jest to jednak wyraz kompromisu koniecznego do efektywnego zarządzania nieruchomością wspólną w sytuacji skomplikowanego układu stosunków własnościowych w relacji między spółdzielnią a właścicielami wyodrębnionych lokali (zob. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2008 r., III CZP 100/08, OSNC 2009, nr 10, poz. 140 i z dnia 9 lutego 2012 r., III CZP 89/11, OSNC 2012, nr 7 - 8, poz. 86, a także wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2010 r., SK 19/09, OTK-A 2010, nr 8, poz. 83).

Należy podkreślić, że współwłasność nieruchomości wspólnej ma charakter trwały, związany z istnieniem odrębnej własności lokali, dlatego też w pierwszym rzędzie trzeba mieć na uwadze w tym względzie interes wspólny, nie zaś interes poszczególnych właścicieli. Zarząd sprawowany zgodnie z art. 27 ust. 2 u.s.m. nie ma przy tym charakteru obligatoryjnego, gdyż większość właścicieli może podjąć uchwałę, według której w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali (art. 24¹ ust. 1 u.w.l.). Do ochrony uprawnień właścicieli niebędących członkami spółdzielni służą zarazem rozwiązania przewidziane w art. 4 ust. 2, 4, 41, 64 i 8 u.s.m. oraz odpowiednio stosowany art. 42 ustawy z dnia

16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2020 r., poz. 275 z późn. zm.; zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 2020 r., I CSK 276/17, nie publ.).

Aprobując te spostrzeżenia, należy przyjąć, że zarząd powierzony, o którym mowa w art. 27 u.s.m., obejmuje zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w odniesieniu do nieruchomości wspólnej (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, OSNC 2015, nr 1, poz. 3; wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 22 marca 2012 r., IV CNP 80/11, nie publ., i z dnia 3 lipca 2015 r., IV CSK 640/15, nie publ. oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 271/14, OSNC 2016, nr 2, poz. 27).

Nieruchomość władająca pozostaje w zarządzie skarżącej wykonywanym jako zarząd powierzony na podstawie art. 27 u.s.m. Skarżąca złożyła oświadczenie woli o zrzeczeniu się służebności gruntowej ustanowionej na rzecz tej nieruchomości i - wbrew stanowisku Sądu Okręgowego - z wykonywania zarządu powierzonego wynikało dla skarżącej upoważnienie do podjęcia tego rodzaju czynności w odniesieniu do wspólnego prawa, które jest poddane jej zarządowi. Zatem wnioskodawczyni była uprawniona do samodzielnego dokonania czynności prawnej w postaci zrzeczenia się służebności gruntowej ustanowionej na rzecz tej nieruchomości.

Sąd Okręgowy, dokonując oceny zasadności wniosku, wyszedł z odmiennego - wadliwego - założenia, co nie pozwoliło skutecznie odeprzeć zarzutów podniesionych w skardze kasacyjnej.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.